



Styrelsen för HSB BRF SPÅNET I KARLSTAD

Org.nr: 773200-1297

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

HSB Brf Spånet i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
337 kr/kvm



REPARATIONSKOSTNAD
741 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5349 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
123 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
830 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattsskollen

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad

Org nr 773200-1297

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Karmen 3. Fastigheten består av 27 bostäder på totalt 1558,5 m² i tre trappuppgångar på Petersbergsgatan 29. Föreningen har även 12 st garage samt 23 bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar Föreningen har antagit HSB Normalstadgar 2011, version 5 med anpassning i § 11 angående balkongtillägg.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-15. Föreningen var ej representerad på HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Sven Larberg	ordförande
Patric Larsson	ledamot
Roy Jordskogen	ledamot

Rebecka Larsson	ledamot utsedd av HSB Värmland
-----------------	--------------------------------

Firmatecknare: : Föreningens firma har tecknats av Sven Larberg, Roy Jordskogen och Patric Larsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Roy Jordskogen.

Revisorer: Revisor utsedd av föreningen har Ann-Cathrine Karlsson varit samt Urban Johansson utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av HSB Värmland. Förvaltarfunktionen har utförts av HSB Värmland genom Carina Carlsson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad

Org nr 773200-1297

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stamrenovering och fönsterbyten	2011-2012
Styr- och övervakningsdator	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts.

Reparationer: Inga större reparationer har genomförts under året.

Underhåll: Föreningen har bytt ut rökluckor till en kostnad av 114 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad HSB Värmland 2001-03-28 och reviderades senast 2020-10-16

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 830 kr/m² inkl balkongtillägg. Avgiften är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2020. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 338 553kr. Under året har föreningen amorterat 201 268kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 st varav röstberättigade medlemmar 27 st varav HSB Värmland utgör en medlem.



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	18 mån			
	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning, tkr	1 419	2 134	1 420	1 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	480	-39	159
Soliditet, %	21%	20%	16%	16%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	830	830	830	830
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	5 352	5 481	5 736	5 804
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	414	468	520	378

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 500	2 043 666	-395 469	480 116
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			480 116	-480 116
Avsättning framtida underhåll enligt plan		248 742	-248 742	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-114 000	114 844	
Årets resultat				107 436
Belopp vid årets utgång	121 500	2 178 408	-49 252	107 436

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	84 646
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	114 844
Avsättning till underhållsfonden*	-248 742
Årets resultat	107 436
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	58 184

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning

58 184

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 418 809	2 133 697
Summa rörelseintäkter		1 418 809	2 133 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-598 101	-691 765
Övriga externa kostnader	Not 4	-238 927	-276 653
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-48 450	-37 022
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-301 159	-451 534
Summa rörelsekostnader		-1 186 637	-1 456 974
Rörelseresultat		232 172	676 723
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 736	-196 607
Summa finansiella poster		-124 736	-196 607
Resultat efter finansiella poster		107 436	480 116
Resultat före skatt		107 436	480 116
Årets resultat		107 436	480 116



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	9 588 409	9 889 569
	<u>9 588 409</u>	<u>9 889 569</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>9 588 909</u>	<u>9 890 069</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 9	109	0
-------	-----	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	34 700	34 591
	<u>34 809</u>	<u>34 591</u>

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 11	1 486 999	1 118 202
	<u>1 486 999</u>	<u>1 118 202</u>

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**

<u>1 521 808</u>	<u>1 152 793</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>11 110 717</u>	<u>11 042 862</u>
-------------------	-------------------



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	121 500	121 500
Fond för yttre underhåll	2 177 564	2 043 666
Summa bundet eget kapital	2 299 064	2 165 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-49 251	-395 469
Årets resultat	107 436	480 116
Summa fritt eget kapital	58 184	84 647

Summa eget kapital	2 357 248	2 249 812
---------------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 547 185	8 338 553
Summa långfristiga skulder		7 547 185	8 338 553

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		791 368	201 368
Leverantörsskulder		187 574	44 014
Skatteskulder		3 845	4 097
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	44 634	58 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	178 863	146 821
Summa kortfristiga skulder		1 206 284	454 496

Summa skulder		8 753 469	8 793 049
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		11 110 717	11 042 862
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 48 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 42 år. Avskrivningsprocenten blir då 2 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 222 032	1 833 048
	Hysesintäkt garage och bilplatser	122 791	184 301
	Avsatt till inre fond	-3 240	-4 860
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 906	7 615
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	71 320	113 593
		1 418 809	2 133 697

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-43 348	-113 427
	El	-60 838	-70 778
	Uppvärmning	-80 901	-123 002
	Vatten	-50 697	-70 224
	Renhållning	-27 448	-32 999
	Bevakningskostnader	-13 565	-12 780
	TV, bredband, iptelefoni	-13 757	-24 061
	Serviceavtal	-1 740	-3 957
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-91 517	-149 449
	Försäkringar	-28 448	-42 825
	Fastighetsskatt	-39 877	-36 099
	Periodiskt underhåll	-114 844	0
	Övriga driftskostnader	-31 121	-12 164
		-598 101	-691 765
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-114 844	0
		-114 844	0

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 375	-15 415
	Förvaltningskostnader	-212 358	-238 693
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 293	-5 764
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-895	-776
	Medlemsavgifter HSB	0	-14 476
	Stämma och styrelse	-4 006	-1 530
		-238 927	-276 653

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-37 000	-27 750
	Övriga arvoden	-1 000	-3 000
	Revisionsarvode	-1 200	0
	Sociala avgifter	-9 250	-6 272
		-48 450	-37 022

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-296 890	-433 620
	Markanläggningar	-4 269	-6 403
	Installationer	0	-11 511
	Summa avskrivningar	-301 159	-451 534

Not 7		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				14 804 955	14 804 955
Ingående anskaffningsvärde mark				56 200	56 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				85 379	85 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				14 946 534	14 946 534
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-5 042 024	-4 589 218
Årets avskrivningar byggnader				-296 890	-452 806
Ingående avskrivningar markanläggningar				-14 941	-8 538
Årets avskrivningar markanläggningar				-4 269	-6 403
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 358 125	-5 056 965
Utgående bokfört värde				9 588 409	9 889 569
Bokförda värden byggnader				9 466 041	9 762 931
Bokförda värden mark				56 200	56 200
Bokförda värden markanläggningar				66 169	70 438
Fastighetsbeteckning:		Karmen 3			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1977	11 800 000	5 800 000	17 600 000	17 600 000
		11 800 000	5 800 000	17 600 000	17 600 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto				109	0
				109	0
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				31 260	28 448
Förutbetald kabel-TV och bredband				3 440	3 439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	2 704
				34 700	34 591
Not 11 Kassa och bank					
Handelsbanken				0	1 597
Swedbank				1 486 999	1 116 605
				1 486 999	1 118 202

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,56%	2022-10-30	6 224 236	144 752
Stadshypotek		1,42%	2021-10-30	614 000	24 000
Stadshypotek		1,11%	2023-12-01	1 500 317	32 616
				8 338 553	201 368

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 547 185
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	805 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 331 713
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	10 118 000	10 118 000
Summa ställda säkerheter	10 118 000	10 118 000

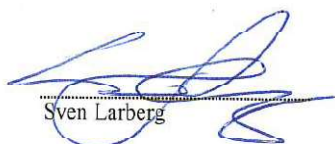
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	8 325
Arbetsgivaravgifter	-3	5 535
Medlemmars inre fond	44 636	44 336
	44 634	58 196

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

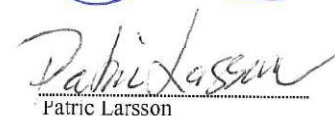
Upplupna sociala avgifter	17 513	0
Upplupna räntekostnader	17 636	19 475
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 658	95 392
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 056	31 954
	178 863	146 821

Karlstad 24/5 2021


Sven Larberg

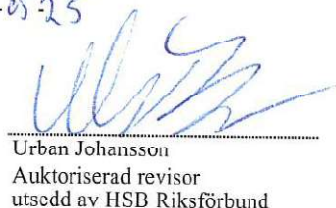

Rebecka Larsson


Roy Jordskog


Patric Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-25


Ann-Cathrine Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spånet i
Karlstad, org.nr. 773200-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i övrigt väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsorna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 25/5- 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Cathrin Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.